

Till: Regeringskansliet  
Justitiedepartementet  
[ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se)

Kopia till:  
[ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

## Remissyttrande över promemoria Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32)

Justitiedepartementet, er beteckning: Ju2023/02804

### Sammanfattning

Villaägarnas riksförbund (Villaägarna) har beretts tillfälle att yttra sig över ovan rubricerad promemoria, och lämnar följande yttrande över förslaget.

- Villaägarna **tillstyrker** utredningens förslag om införande av ett lagreglerat system för deposition till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs vid privatpersoners uthyrning av bostäder. Villaägarnas närmare synpunkter och förslag på justeringar avseende utredningens förslag på depositionsreglernas utformning framgår nedan, under rubriken *Avsnitt 7 – Närmare om depositionsreglernas utformning*.
- Villaägarna **har inget att erinra mot** utredningens förslag att reglerna om säkerhetsdeposition bör gälla även upplåtelse i andra hand av hyresbostäder.
- Villaägarna **anser inte** att det i nuläget finns tillräckligt starka skäl, som motiverar ett införande av en allmän regel om säkerhetsdeposition för alla former av bostaduthyrning. Villaägarna delar därför utredningens bedömning i avsnitt 9 av promemorian.
- Villaägarna har **inget att erinra** mot utredningens bedömning av att det inte behövs särskilda regler om hyresvärdens möjligheter att begära säkerhet i form av pant eller att de förslagna reglerna inte motiverar ändring i reglerna om hyresgarantier.

## **Avsnitt 6 – Deposition vid privatpersoners uthyrning av bostäder?**

Villaägarnas erfarenhet är att privatpersoner som hyr ut sin bostad ofta önskar säkerhet från en eventuell hyresgäst vid ingående av hyresavtal. Villaägarna delar därför utredningens uppfattning om att sådana depositioner inte får anses ovanliga inom denna hyreskategori. Villaägarna delar även utredningens bedömning om hyresgästers skyddsbehov vid depositioner som säkerhet vid hyresupplåtelser.

För privata uthyrare, som hyr ut bostäder enligt lag om uthyrning av egna bostäder, kan det även finnas ett särskilt intresse av att kräva säkerhet vid en hyresupplåtelse. En privatperson som hyr ut sin bostad får i regel antas mer ekonomiskt sårbar än uthyrare som hyr ut bostäder som ett led av näringsverksamhet. Det kan vidare antas att uthyrning med bohag är vanligare förekommande inom denna hyreskategori.

Inom den rådgivningsverksamhet som Villaägarna ägnar sig åt, återges inte sällan, av medlemmar, en oro för, att vid uthyrning av den egna bostaden, tvingas stå kostnaderna av skador på bostaden eller dubbla boendekostnader på grund av en hyresgästs dröjsmål med betalning. Villaägarna anser därför, i likhet med hyresgästutredningen (SOU 2017:33 s 238), att det finns goda skäl för att även stärka hyresvärdars ställning och möjlighet till att utnyttja avtal om säkerhet.

En privatperson som hyr ut hela, eller del av, sin bostad saknar vidare i många fall närmare juridiska kunskaper och har därmed sämre förutsättningar för att driva en rättslig process vid tvist, och riskerar därför att hamna i än mer sårbar situation. Mot bakgrund av det nu sagda, och – som även fastslås i föreliggande utredning – att rättsläget i viss mån är oklart, vad gäller deposition av medel för säkerhet för hyresavtals fullgörande, finns det både behov och goda skäl för införandet av ett tydligt lagregelverk för sådana depositioner.

Genom införande av ett lagreglerat system för deposition, som säkerhet för ett hyresavtals fullgörande, kan både hyresgästens och hyresvärdens skyddsbehov säkerställas. I vilken omfattning som förslaget kommer bidra till ökad privatuthyrning får emellertid anses svårbedömt.

## **Avsnitt 7 – Närmare om depositionsreglernas utformning.**

Utredningens förslag innebär för lag om uthyrning av egen bostad dels att 6 § får en ny lydelse, dels ett tillförande av tre nya paragrafer (2 a – 2 c §§). För lag om arrendenämnder och hyresnämnder innebär det dels att 4 § får en ny lydelse, dels att det ska införas en ny paragraf, 9 a §. Slutligen införs en ny paragraf i jordabalken, 28 b §, och att ett förslag på förordning om länsstyrelsens hantering av säkerhetsdeposition enligt lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

Villaägarna har inga synpunkter avseende förslaget ändringar av jordabalken, ändring av lag om arrendenämnder och hyresnämnder, utredningens föreslagna paragraf 2 c § i lag om uthyrning av egen bostad eller förslag på förordning om förfarandet i länsstyrelsen.

### *Allmänna synpunkter*

Villaägarna anser att utredningens förslag, om att uppdra åt länsstyrelsen att hantera de föreslagna säkerhetsdepositionerna, framstår som väl avvägt. Länsstyrelsen har redan ansvar för depositioner hänförliga till nuvarande hyreslag och har därför redan en organisation lämplig för förslaget säkerhetsdepositioner.

Villaägarna delar även utredningens bedömning om att det inte bör införas en bestämmelse om möjlighet för hyresgästen att säga upp avtal om deposition som säkerhet för ett hyresavtals fullgörande. En sådan ordning skulle motverka ändamålet med införande av ett lagreglerat system för säkerhetsdepositioner på så sätt att en hyresvärdas säkerhet riskerar att bli verkningslös, och kan därför antas ha en negativ inverkan på förslaget ändamål att öka privatpersoners intresse av att hyra ut sin bostad.

### *Tillförande av ny paragraf i lag om uthyrning av egen bostad, 2 a §*

Villaägarna ställer sig positiva till förslaget valda ordning, att uttag från det deponerade beloppet får göras enbart om båda parter samtycker till det eller efter beslut från hyresnämnden eller domstol. På så sätt säkerställs att båda parter intressen och skyddsbehov tillvaratas i möjligaste mån utan att det antas motverka förfarandets ändamål.

Villaägarna anser vidare att förslaget valda tid, för när en hyresgäst har rätt att utfå det deponerade beloppet, om hyresvärden inte samtycker till uttag, med begränsning av uttag med anledning av parternas tvist, är väl avvägt. Den föreslagna tiden möjliggör för en hyresvärd att noga

undersöka hyresobjektet efter det att hyresförhållandet har upphört utan att riskera att säkerhetsdepositionen betalas ut.

Villaägarna anser emellertid att den valda beloppsstorleken, som en säkerhetsdeposition högst får motsvara, är olyckligt utformad sett till en hyresvärds intresse av att kunna säkra skadeståndsanspråk för en hyresgästs vanvård av hyresobjektet. Att genom lagstiftning både reglera en hyresvärds intresse av säkerhet för betalningsdröjsmål och skadestånd till samma storlek riskerar att i vissa fall ge en avhållande effekt på privatpersoners vilja att hyra ut sin bostad, och därmed motverka förslaget ändamål att stimulera privatuthyrning. Rimligen bör en säkerhet för skadestånd baseras på förutsättningarna i det enskilda fallet och värdet av bostaden samt, ifall att bostaden hyrs ut möblerat, även på bohagets värde. Möjligen lindras förslaget olyckliga utformning i denna del av att det i många fall inte rör sig om större skadeståndsbelopp inom denna hyreskategori. Villaägarna anser dock att man bör överväga ett alternativt system för beloppsgränser, och basera beloppsgränserna efter det ändamål som en säkerhet är tänkt att skydda.

Villaägarna ställer sig bakom utredningens bedömning om, att det utgör en olämplig ordning att hyresgästen ska kunna utnyttja depositionen för betalning av förfallna hyresbetalningar.

Villaägarna anser emellertid att förslaget bör justeras på så sätt att en hyresvärd ska ha rätt, att av hyresgästen kräva ny säkerhet, om hyresvärden, på grund av utebliven hyresbetalning under pågående hyresupplåtelse, tvingas använda sig av deponerade medel. En sådan ordning skulle säkerställa att en hyresvärds behov av säkerhet tryggas. Detta eftersom en hyresvärd kan ha en säkerhetsdeposition omfattande både skada och vanvård samt för betalningsdröjsmål.

#### *Tillförande av ny paragraf i lag om uthyrning av egen bostad, 2 b §*

Som Villaägarna tidigare har framfört, får den valda ordningen anses rimlig utifrån de skyddsintressen som ett lagreglerat system är tänkt att tillvarata. Att prövning sker av en opartisk och sakkunnig instans får anses vara en ändamålsenlig utformning av det lagreglerade systemet.

I förhållande till förslaget ändamål, att utgöra ett skydda för hyresgäster, anser Villaägarna att det är rimligt att ställa krav på hyresvärden att visa sannolika skäl för uttag. Hyresvärdens rätt till uttag torde även i de flest fall vara enkelt att bedöma av hyresnämnden och därmed inte motverka hyresvärdens intresse av ett enkelt förfarande vid uttag av säkerhetsdepositioner.

### *Ny lydelse av 6 § lag om uthyrning av egen bostad*

Villaägarna anser att utredningens förslag om, att hyresnämndens beslut om uttag inte får överklagas, utgör en skälig begränsning av den enskildes rätt till prövning. En sådan ordning skulle medföra en onödig belastning och riskerar samtidigt att motverka ändamålet med att inrätta ett enkelt förfarande med säkerhetsdepositioner.

Villaägarna anser dock att det finns vinster av att utredningens förslag på förtydligande, som redovisas på s 39 i utredningen, bör tillföras till den föreslagna lydelsen av paragrafen. Att uttryckligen föreskriva en sådan ordning i nämnda paragraf medför ytterligare tydlighet till lagtexten.

Villaägarnas Riksförbund



Helena Thybell  
Förbundsdirektör